

**2026 年安康市石泉县
石泉经开区冷链仓储物流中心项目
专项债券实施方案**

项目单位（盖章）：石泉县经济技术开发区投资开发有
限公司

本级行业主管部门（盖章）：石泉经济技术开发区管理
委员会

本级发展改革部门或项目审批部门（盖章）：石泉县发
展和改革局

本级财政部门（盖章）：石泉县财政局

二零二六年七月

目 录

第一章 项目概况	1
一、项目基本信息	1
二、项目地点	1
三、项目建设内容	5
四、项目投资概算	5
五、项目单位	7
六、项目主管部门	8
七、项目建设工期及运营模式	8
八、项目审批情况	9
九、项目投后管理	13
第二章 项目投资概算与资金筹措	14
一、编制依据及原则	14
二、概算范围	14
三、概算说明	14
四、建设内容及投资概算	16
五、资金筹措	20
六、组合融资	21
第三章 项目收入分析	23
一、项目专项收入分析	23
二、项目运营期收入合计	31

第四章 项目运营支出分析	33
一、运营成本支出	33
二、财务费用支出	37
三、税费支出	38
四、项目运营期支出合计	45
第五章 项目收益与融资平衡方案	47
一、项目收益分析	47
二、项目融资还本付息分析	49
三、项目收益与融资平衡分析	51
四、专项债券项目收支预算表	57
五、项目收益融资平衡评价结果	58
第六章 项目事前绩效评估情况	61
一、项目实施的必要性、公益性、收益性	61
二、项目建设投资合规性与项目成熟度	63
三、项目资金来源和到位可行性	66
四、项目收入、成本、收益预测合理性	67
五、债券资金需求合理性	67
六、项目偿债计划可行性和偿债风险点	68
七、绩效目标设定及合理性	70
八、其他需要纳入事前绩效评估的事项	71
九、项目事前绩效评估结果	71
第七章 项目风险控制	73

一、影响项目施工进度的风险及控制措施	73
二、影响项目资金筹措的风险及控制措施	74
三、影响项目收益实现的风险及控制措施	74
第八章 还款保障情况	76
一、还款责任及保障	76
二、项目资产管理	77
三、项目还本付息资金对应的收入管理	77
第九章 其他需要说明的事项	79
一、债券资金的管理与还款保障	79
二、行业监管部门责任	79

第一章 项目概况

石泉经开区冷链仓储物流中心项目总投资 10101.85 万元，其中：计划申请专项债券总额 5000 万元，债务期限 20 年，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

一、项目基本信息

项目全称为石泉经开区冷链仓储物流中心项目（以下简称“项目”），发展改革部门审批监管代码 2412-610922-04-01-903655

二、项目地点

项目项目建设地点为陕西石泉经济技术开发区古堰片区。位置示意图如下



图 1-1 项目位置示意图

(1) 行政区划：截至 2025 年年底，石泉县辖 11 个镇：城关镇、饶峰镇、两河镇、迎丰镇、池河镇、后柳镇、喜河镇、熨斗镇、云雾山镇、中池镇、曾溪镇。石泉县人民政府驻地城关镇。

(2) 面积人口：石泉县，位于陕西省东南部，安康市西北部。东、南与汉阴县接壤，西南、西与西乡县毗连，西北与洋县、佛坪县交界，北与宁陕县相邻，地理坐标在东经 $108^{\circ} 00' 58'' \sim 108^{\circ} 28' 43''$ ，北纬 $32^{\circ} 45' 49'' \sim 33^{\circ} 20' 23''$ 之间，东西长 43.2 千米，南北宽 63.9 千米，总面积 1516.4 平方千米。石泉县常住人口约 15.0 万人

(3) 经济财政指标：

根据最新公开资料，截至 2026 年 5 月，安康市石泉县的经济与财政指标如下：

1) 2025 年主要经济指标（全年初步核算）

地区生产总值（GDP）：84.35 亿元，同比增长 6.7%

第一产业增加值：12.27 亿元（+3.1%）

第二产业增加值：19.04 亿元（+4.1%）

第三产业增加值：53.04 亿元（+8.7%）

三次产业结构：14.5 : 22.6 : 62.9

民营经济增加值占 GDP 比重：61.6%

规模以上工业增加值：同比增长 16.0%

制造业增加值占 GDP 比重：7.0%

服务业增加值：同比增长 8.7%，占 GDP 比重 62.9%

固定资产投资：同比增长 6.2%

民间投资占比：79.2%

社会消费品零售总额：42.5 亿元，同比增长 7.3%

限上社零额：11.43 亿元，同比增长 22.9%

居民人均可支配收入：25,396 元，同比增长 6.2%

城镇居民：37598 元（+5.3%）

农村居民：16909 元（+6.0%）

城乡收入比：2.22 : 1（持续缩小）

常住人口：约 15.0 万人（城镇化率 51.18%）

2) 2025 年财政收支情况

地方一般公共预算收入：12,110 万元，完成预算的 94.61%，同比增长 0.78%

税收收入：7392 万元（占比 61.04%）

非税收入：4718 万元

一般公共预算支出：233175 万元，同比下降 7.4%

上级补助收入：210658 万元

政府债务余额：136514 万元，风险总体可控

2026 年预算安排（草案）

一般公共预算收入目标：12,500 万元（+3%）

税收占比目标：68%

支出重点：保障“三保”、乡村振兴、生态环保等

3) 地方政府债务规模:

截至 2026 年 3 月,安康市石泉县政府债务的最新公开数据如下:

政府债务余额: 353510 万元 (约 35.35 亿元)

一般债务余额: 135492 万元 (约 13.55 亿元)

专项债务余额: 218018 万元 (约 21.80 亿元)

同时,截至 2026 年 3 月的债务限额为:

债务限额总额: 364041 万元 (约 36.40 亿元)

一般债务限额: 142520 万元

专项债务限额: 221521 万元

所有债务余额均未超过法定限额,财政运行总体可控。

三、项目建设内容

根据 2025 年 11 月 3 日,石泉县发展和改革局下发《关于石泉经开区冷链仓储物流中心项目初步设计的批复》(石发改发〔2025〕368 号),本项目建设规模及内容为:

本项目位于陕西石泉经济技术开发区古堰片区。总用地面积约 16 亩,建筑总面积 15848.66 m²,包括新建冷库及仓储中心各一栋,配套货梯、给排水、电气、消防、弱电、绿化等设施设备,冷库规划用地面积 8113 m²,占地面积 5399.6 m² (冷库基底面积 3624.57 m²,仓储中心基底面积 1775.03 m²)。

四、项目投资概算

本项目总概算 10101.85 万元，其中建安工程费 8549.03 万元，占比 84.63%；工程建设其他费 891.16 万元，占比 8.82%；预备费 453.31 万元，占比 4.49%；流动资金 55 万元，占比 0.54%；建设期利息 153.35 万元，占比 1.52%。

从资金来源看，计划使用财政安排资金 2101.85 万元，占比 20.80%；银行贷款 3000 万元，占比 29.70%；专项债券资金 5000 万元，占比 49.50%，本项目无其他融资计划。

五、项目单位

本项目专项债券申请单位（以下简称项目单位）为石泉县经济技术开发区投资开发有限公司，项目单位基本信息如下表：

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	石泉县经济技术开发区投资开发有限公司		
法定代表人	朱贵宏	成立日期	2009-08-10
注册资本	1960 万元	营业期限	
统一社会信用代码	91610922694907597Y		
注册地址	陕西省安康市石泉县古堰工业园区经开创新中心 3 楼		
经营范围	经营范围包括一般项目：以自有资金从事投资活动；园区管理服务；工程管理服务；土地使用权租赁；住房租赁；非居住房地产租赁；土地整治服务；停车场服务；市政设施管理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；物联网应用服务；供应链管理服务；单位后勤管理服务；城市绿化管理；创业投资（限投资未上市企业）；租赁服务（不含许可类租赁服务）；小微型客车租赁经营服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；商业综合体管理服务；会议及展览服务；企业总部管理；酒店管理；餐饮管理；物业管理；对外承包工程；园林绿化工程施工；土石方工程施工；污水处理及其再生利用；旅游开发项目策划咨询(除依		

	法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。许可项目：住宅室内装饰装修；住宿服务；餐饮服务；非煤矿山矿产资源开采；建设工程施工(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准)。
单位类型	有限责任公司(国有独资)
股东及持股比例 (项目单位为企业的填报)	石泉县公共资产经办中心 100%持股

石泉县经济技术开发区投资开发有限公司是依法设立并有效存续的国有企业，具备建设本项目的主体资格。项目单位申明自身不属于市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司。

六、项目主管部门

本项目主管部门为石泉经济技术开发区管理委员会，统一社会信用代码 12610922577818069A。

七、项目建设的工期及运营模式

本项目为新建项目，建设期 18 个月，拟于 2025 年 11 月完成初步设计，2026 年 6 月完成施工招标，2026 年 7 月开工建设，预计 2027 年 12 月竣工验收投入使用。

经行业主管部门同意后，除特殊要求外，项目单位需根据国家招投标法相关规定，采用公开招投标方式确定项目设计、勘探、施工、监理、设备材料采购等单位。主要包括：

勘察单位：负责工程地质、水文地质等基础数据采集与分析，为设计提供依据。

设计单位：承担项目方案设计、施工图设计及技术文件编制工作。

施工单位：负责工程实体建设，包括土建、安装、装饰等施工活动。

监理单位：依据法律法规和合同约定，对工程质量、进度、安全、投资实施全过程监督。

设备与材料采购单位：涉及与工程建设直接相关的重要设备、材料的供应，如机电设备、钢结构、管材、水泥等。

本项目运营期 20 年，项目进入运营期后，运营工作由行业主管部门或者其委托的法人主体（以下简称项目运营公司）负责，对委托期内的项目运营、管理、维护。主要包括：投产运营后，对冷库和仓储中心主体进行出租管理，同时为了保障冷链运输服务的高效于便捷，项目单位为客户提供有偿装卸服务。

八、项目审批情况

1. 立项审批。本项目为审批制项目。

2025 年 1 月 9 日，石泉县发展和改革局下发《关于石泉经开区冷链仓储物流中心项目建议书的批复》（石发改发〔2025〕18 号）。

2025 年 6 月 6 日，石泉县发展和改革局下发《关于石泉经开区冷链仓储物流中心项目可行性研究报告的批复》（石发改发〔2025〕181 号）

2025 年 11 月 3 日，石泉县发展和改革局下发《关于石泉经开区冷链仓储物流中心项目初步设计的批复》（石发改发〔2025〕368 号）

2.用地审批

2025 年 2 月 8 日，石泉县自然资源局与石泉县经济技术开发区投资开发有限公司签订《国有建设用地使用权出让合同》（陕*安康*石泉（2025 出 1 号）），土地用途为一类物流仓储用地，面积 0.8113 公顷。

2025 年 2 月 8 日，石泉县自然资源局核发《关于石泉县经开区冷链仓储物流中心项目预审与选址情况的说明》，依据《中华人民共和国城乡规划法》和自然资源部《关于进一步做好用地用海要素保障的通知》（自然资发〔2023〕89 号），该项目属于无需办理用地预审和选址情形。

3.规划审批

2025 年 5 月 8 日，石泉县自然资源局核发《建设用地规划许可证》（石自然资地字第（2025）004 号），载明用

地单位为石泉县经济技术开发区投资开发有限公司，用地项目名称为石泉经开区冷链仓储物流中心项目项目，用地位于石泉县经开区古堰片区，面积 **8113** 平方米，用途为一类物流仓储用地，土地取得方式为国有挂牌出让。

2026 年 4 月 20 日，石泉县人民政府下发关于《石泉县中心城区 **610922201400013** 单元 **sqg-2020-20** 号地块详细规划》的批复

2025 年 12 月 23 日，石泉县自然资源局核发《建设工程规划许可证》（石自然资建字第（**2025**）**025** 号），载明项目建设单位为石泉县经济技术开发区投资开发有限公司，项目名称为石泉经开区冷链仓储物流中心项目，位于石泉县经开区古堰片区。建设规模为新建建筑面积 **10523.57** 平方米，其中地上建筑面积 **9794.64** 平方米，地上 **3 层**/地下 **1 层**，及其相关配套。

2026 年 4 月 28 日，石泉县自然资源局核发《建设工程规划许可证》（石自然资建字第（**2026**）**004** 号）（注：仓储中心部分），载明项目建设单位为石泉县经济技术开发区投资开发有限公司，项目名称为石泉经开区冷链仓储物流中心项目，位于石泉县经开区古堰片区。建设规模为新建建筑面积 **5325.09** 平方米，建筑层数地上 **3 层**，及其相关配套。

4.环评备案。**2025 年 11 月 12 日**，本项目取得《安康市生态环境局石泉分局关于石泉县经济技术开发区投资开发

有限公司请求出具石泉县经开区冷链仓储物流中心项目环评手续情况说明的报告的复函》，根据生态环境部《建设项目环境影响评价分类管理名录》（2021 年版）第五条和 97 小项，不涉及环境敏感区的冷链仓储物流中心不纳入建设项目环境影响评价管理。

5.节能评估。2025 年 6 月 12 日，本项目取得《石泉县发展和改革局关于石泉经开区冷链仓储物流中心项目能评情况的说明》，明确本项目年综合能源消费量不满 1000 吨标准煤，年电力消费量不满 500 万千瓦时且用能工艺简单，并按照相关节能标准规范建设。根据陕西省发展和改革委员会《关于印发陕西省固定资产投资项目节能审查实施办法的通知》（陕发改环资〔2023〕1273 号）规定，此类项目不再单独进行节能审查，特此说明。

6.施工许可。相关手续正在办理中。

7.公开招投标。

2025 年 12 月 12 日，本项目取得《石泉县发展和改革局关于石泉经开区冷链仓储物流中心项目招标实施方案的批复》（石发改发〔2025〕423 号）。其他招标环节正在有序推进中。

综上，石泉经开区冷链仓储物流中心项目已取得有关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，项目单位承诺上述手续真实有效。

九、项目投后管理

（一）项目收入归集。

项目收入由石泉县经济技术开发区投资开发有限公司收取，缴入监管专户实行分账管理。其中用于专项债券还本付息部分按程序及时足额上缴国库。剩余部分按照政府与项目单位协议约定，及时纳入指定账户。

（二）债务本息偿还。

本项目由主管部门石泉经济技术开发区管理委员会按100%比例履行专项债券本息偿还责任。石泉县财政局收到石泉经济技术开发区管理委员会上缴项目运营收益后，组织将到期应付债券本金利息及债券服务费缴入省级国库。资金来源包含配套融资，按照《中共中央办公厅、国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》要求，石泉经济技术开发区管理委员会按100%比例负责配套融资本息偿还，不得挪用专项债券还本付息资金用于配套融资本息偿还。

（三）资产登记管理。

本项目形成资产性质为经营性国有资产，登记在石泉经济技术开发区管理委员会名下。在专项债券存续期内，严禁将本项目形成资产违规转让至其他单位或用于任何方式的担保，也不得将项目经营权、收益权进行处置或用于担保。相关国有资产监督管理部门做好资产监督管理工作。

第二章 项目投资概算与资金筹措

一、编制依据及原则

根据石泉县发展和改革局下发《关于石泉经开区冷链仓储物流中心项目初步设计的批复》（石发改发〔2025〕368号），本项目设计概算的主要文件依据包括：

1. 工程费用依据初步设计图纸和设计说明书参考《陕西省建筑工程概算定额》进行编制。

2. 建设工程其他费用参考《陕西省建设工程其他费用定额》（2024年版）进行编制。

二、概算范围

本项目设计概算的范围为项目从筹建至竣工验收，按确定的建设内容所发生的全部费用，包括工程费用、工程建设其他费用、预备费用、建设期利息、铺底流动资金等。工程费用包括冷链仓库、仓储中心等、室外工程、物流管理设备费用；工程建设其他费用包括项目建设管理费、土地使用费、前期工作咨询费、建设工程监理费用、设计费、造价咨询费、施工图审计审查费、招标代理服务费等、环境影响评价费、工程保险费、防洪评价费、城市基础设施配套费、测绘费用等。

三、概算说明

列示项目投资估算使用的主要测算标准。包括但不限于：

1.工程费用根据相同结构的类似工程结算，并参考现行市场材料价格和安康市地区工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入。

2.机电设备价格按生产厂家报价及产品样本价格计入。

3.建筑材料价格均依据安康市地区现行规定并结合当前市场情况进行估算。

4.其他费用按照《陕西省建设工程其他费用定额》（2024年版）的计算规定，并结合本项目实际情况确定。

5.基本预备费按工程费用、工程建设其他费用合计的 5% 计入。

6.建设期利息：专项债券暂按 3.0%融资利率计取，银行贷款按 4.0%计取。

四、建设内容及投资概算

本项目总投资 10101.85 万元，项目投资费用概算明细如下：

表 2-1 项目总概算表

单位：万元

序号	建设内容	概算金额	占比
1	工程费用	8549.03	84.63%
1.1	建筑工程费	6354.74	62.91%
1.2	设备购置费	2194.28	21.72%
2	工程建设其他费用	891.16	8.82%
3	预备费用	453.31	4.49%
建设投资小计		9893.50	97.94%
4	建设期利息	153.35	1.52%
5	流动资金	55.00	0.54%
概算总投资合计		10101.85	100.00%

表 2-2 项目投资估算明细表（示例）

单位：万元

序号	建设内容	概算金额	资金来源				
			资本金		专项债	市场化	其他
				其中：专项债券用作资本金			
一	工程费用	8549.03	549.03		5000.00	3000.00	
1	1#冷链仓库	5629.23			3600.00	2029.23	
1.1	1#冷链仓库-建筑工程	1772.53			1772.53		
1.2	1#冷链仓库-装饰工程	658.87			658.87		
1.3	1#冷链仓库-保温工程	806.35			806.35		
1.4	1#冷链仓库-制冷设备	1410.37			362.25	1048.12	
1.5	1#冷链仓库-特种门工	91.15				91.15	
1.6	1#冷链仓库-货梯工程	12.00				12.00	
1.7	1#冷链仓库-防排烟工	70.53				70.53	
1.8	1#冷链仓库-通风空调	34.40				34.40	
1.9	1#冷链仓库-消防水工	54.27				54.27	
1.10	1#冷链仓库-给排水工	18.80				18.80	
1.11	1#冷链仓库-强电工程	199.41				199.41	
1.12	1#冷链仓库-消防电工	118.04				118.04	
1.13	1#冷链仓库-变配电间	336.91				336.91	

1.14	1#冷链仓库-弱电工程	28.37				28.37	
1.15	1#冷链仓库-抗震支架	17.21				17.21	
2	6#厂房	1471.28			1400.00	71.28	
2.1	6#厂房-建筑工程	1048.51			1048.51		
2.2	6#厂房-装饰工程	151.92			151.92		
2.3	6#厂房-防排烟工程	65.76			65.76		
2.4	6#厂房-通风空调工程	1.30			1.30		
2.5	6#厂房-消防水工程	41.52			41.52		
2.6	6#厂房-给排水工程	8.25			8.25		
2.7	6#厂房-强电工程	98.19			82.73	15.46	
2.8	6#厂房-消防电工程	32.72				32.72	
2.9	6#厂房-弱电工程	14.40				14.40	
2.10	6#厂房-抗震支架	8.71				8.71	
3	室外工程	586.48				586.48	
3.1	室外工程-土石方	9.59				9.59	
3.2	室外工程-大门出入口	6.54				6.54	
3.3	室外工程-绿化	9.75				9.75	
3.4	室外工程-道路	65.00				65.00	
3.5	室外工程-围墙及挡土	59.80				59.80	
3.6	室外工程-标识标牌	5.45				5.45	
3.7	室外工程-给排水工程	60.89				60.89	
3.8	室外工程-室外电气	205.95				205.95	
3.9	室外工程-室外红线外	163.50				163.50	

4	物流管理设备	862.04	549.03			313.01	
4.1	仓储设备-货架	168.00	168				
4.2	仓储设备-托盘	147.00	147				
4.3	仓储设备-叉车转运车	132.00	132				
4.4	仓储设备-物流管理监	134.61	102.03			32.58	
4.5	仓储设备-物流信息化	280.43				280.43	
二	工程建设其他费用	891.16	891.16				
1	项目建设管理费	122.59	122.59				
2	土地使用费	373.93	373.93				
3	前期工作咨询费	31.90	31.90				
3.1	编制项目建议书	7.41	7.41				
3.2	编制可行性研究报告	14.81	14.81				
3.3	评估项目建议书	4.30	4.30				
3.4	评估可行性研究报告	5.38	5.38				
4	建设工程监理费用	70.00	70.00				
5	设计费	159.50	159.50				
6	造价咨询费	27.74	27.74				
7	施工图审计审查费	8.77	8.77				
8	招标代理服务费	17.59	17.59				
8.1	工程招标	16.59	16.59				
8.2	监理招标	0.75	0.75				
8.3	咨询招标	0.25	0.25				
9	环境影响评价费	14.61	14.61				

9.1	编制环境影响报告书	8.94	8.94				
9.2	编制环境影响报告表	2.65	2.65				
9.3	评估环境影响报告书	1.99	1.99				
9.4	评估环境影响报告表	1.03	1.03				
10	工程保险费	25.65	25.65				
11	防洪评价费	15.00	15.00				
12	城市基础设施配套费	21.05	21.05				
13	测绘费用	2.83	2.83				
三	预备费	453.31	453.31				
1	基本预备费	453.31	453.31				
建设投资小计		9893.50	1893.50		5000	3000.00	
四	建设期利息	153.35	153.35				
五	流动资金	55.00	55.00				
六	概算总投资	10101.85	2101.85		5000	3000.00	

五、资金筹措

从资金来源看，项目组合使用专项债券和配套融资资金。其中：计划使用财政安排资金 **2101.85** 万元，占比 **20.80%**；专项债券资金 **5000** 万元，占比 **49.50%**，银行贷款 **3000** 万元，占比 **29.70%**。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。

本项目概算总投资为 **10101.85** 万元，计划使用财政安排资金 **2101.85** 万元，占比 **20.80%**；专项债券资金 **5000** 万

元，占比 49.50%，银行贷款 3000 万元，占比 29.70%。财政安排资金、用作项目资本金的专项债券资金合计 2101.85 万元，占比 20.80%，符合国务院关于项目资本金比例的要求。项目资本金按照项目建设进度分年度到位。

分年度筹措计划如下：

表 2-3 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2026 年	2027 年	合计	各类型占比
财政安排资金	500	1601.85	2101.85	20.80%
专项债券	5000	0	5000	49.50%
其中：用作项目资本金	0	0	0	0
银行贷款	0	3000	3000	29.70%
其他市场化融资	0	0	0	0
其他来源资金	0	0	0	0
合计	5500	4601.85	10101.85	100%
分年度占比	54.45%	45.55%	100%	100%

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：

1. 财政安排资金：地方政府已出具配套资金承诺函。
2. 专项债券：本项目满足地方政府专项债券申报的各项要求。
3. 银行贷款：融资意向函、银行出具的融资方案

六、组合融资

本项目计划组合使用专项债券和市场化融资 8000 万元。其中专项债券资金 5000 万元，银行贷款 3000 万元，无其他形式市场化融资。

（一）专项债券融资。

1.融资规模。本项目计划申请专项债券 5000 万元，其中 2026 年 7 月份发行 2000 万元,2026 年 11 月份发行 3000 万元。在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

表 2-4 专项债券分年度发行计划表

单位：万元

序号	年度	发行规模	发行期限	债券品种	付息方式	还本方式
1	2026 年	7 月份发行 2000 万元,11 月份发行 3000 万元	20	长期债券	每半年支付一次	到期后一次性还本
合计		5000 万元	\			

2.资金投向。专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向于城乡冷链物流领域有收益的公益性资本性支出，具体投向情况：本项目的工程费用。

（二）市场化融资。

1.融资规模。本项目计划使用市场化融资 3000 万元，均为银行贷款。借款期限为 15 年，利率为 4.0%，还款方式为等额本金。

2.资金投向。市场化融资使用严格落实监管部门要求，具体投向主要是：本项目的工程费用。

第三章 项目收入分析

一、项目专项收入分析

运营期内，本项目专项收入合计 **18657.31** 万元，包括：冷库租金收入 **16421.33** 万元，仓储中心租金收入 **1425.33** 万元，装卸服务收入 **626.70** 万元，停车收入 **71.05** 万元，光伏收入 **112.91** 万元。

表 3-1 项目专项收入情况表

单位：万元

序号	收入类型	收入规模
1	冷库租金收入	16421.33
2	仓储中心租金收入	1425.33
3	装卸服务收入	626.70
4	停车收入	71.05
5	光伏收入	112.91
合计		18657.31

（一）冷库租金收入分析。

本项目冷库面积为 **10523.57** 平方米，根据市场价保守按 **2.3** 元/平/天，每 **5** 年价格上浮 **10%**计，出租负荷率按首年 **60%**，次年 **70%**，后续每年 **90%**预测，则本项目债券存续期内冷库租金收入合计为 **16421.33** 万元。

（二）仓储中心租金收入分析。

本项目可供出租的仓储中心面积为 5325.09 m²，根据市场价保守按 12 元/m²/月，每五年上浮 10%计，出租负荷率按首年 60%，次年 70%，后续每年 90%预测，则本项目债券存续期内仓储中心租金收入合计为 1425.33 万元。

（三）装卸服务收入分析。

本项目的冷库存储容量为 8500 托，主要存放蔬菜或者肉类，经过实际测算最大容量为 1 吨/托，及冷库吨位约为 8500 吨。由于不同的农产品的储存周期和周转特点都不相同，生鲜食品因保质期短、损耗风险高，年周转次数通常在 10 - 30 次之间。其中

叶菜类等易腐品：可达 30 次/年；

肉类：约 10 - 15 次/年；

这里按谨慎性原则，按 10 次/年计，装卸服务单价保守按 5 元/吨，每三年上涨 10%计算，负荷率按首年 60%，次年 70%，后续每年 90%预测，则本项目债券存续期内装卸服务收入为 626.70 万元。

（四）停车收入分析。

本项目建成后，将提供大型停车位 11 个，停车收费单价参考《陕西省政府定价的经营服务性收费目录清单》，结合安康市各县区停车收费标准，停车费按 2 元/次，每次可停车 4 小时，持续一天不超过 12 元计。停车负荷率按首年

50%，后续每年 70%测算。则债券存续期内停车收入共计 71.05 万元。

（五）光伏收入分析。

本项目在冷库和仓储中心的屋顶安装光伏板，装机容量为 101.2kWp，已知安康市年均日照时长可达 1337.5h/年，光伏转换效率 85%，首年衰减率 2.5%，运营期间每年衰减 0.6%。运营期内累计发电量 193.09 万度绿电。则债券存续期内光伏发电收入共计 112.91 万元。

综合以上，在专项债券存续期内，本项目分年度专项收入如下表：

3-2 项目分年度专项收入表

单位：万元

序号	项目	合计	分年度专项收入									
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	营业收入	18657.31			607.79	711.82	903.81	903.77	903.72	993.41	993.37	993.32
1	冷库租金收入	16421.33			530.07	618.42	795.11	795.11	795.11	874.62	874.62	874.62
	负荷率				60%	70%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	出租面积				10524	10524	10524	10524	10524	10524	10524	10524
	单价（元/m ² /天）				2.30	2.30	2.30	2.30	2.30	2.53	2.53	2.53
2	仓储中心租金收入	1425.33			46.01	53.68	69.01	69.01	69.01	75.91	75.91	75.91
	负荷率				60%	70%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	可供出租面积（m ² ）				5325	5325	5325	5325	5325	5325	5325	5325
	单价（元/m ² /月）				12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	13.20	13.20	13.20
3	装卸服务收入	626.70			25.50	29.75	29.75	29.75	29.75	32.73	32.73	32.73
	负荷率				60%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
	库容量（吨）				8500	8500	8500	8500	8500	8500	8500	8500

	年周转次数（次/年）				10	10	10	10	10	10	10	10
	单价（元/吨）				5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.50	5.50	5.50
4	停车收入	71.05			2.89	3.37	3.37	3.37	3.37	3.71	3.71	3.71
	负荷率				60%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
	停车位数量（辆）				11	11	11	11	11	11	11	11
	单价（元/次）				2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.20	2.20	2.20
	单日停车次数				6	6	6	6	6	6	6	6
5	光伏收入	112.91			3.32	6.60	6.56	6.52	6.48	6.44	6.40	6.36
	发电量（万 kWh）				5.54	11.01	10.94	10.87	10.80	10.73	10.66	10.59
	单价（元/kWh）				0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6

续上表

序号	项目	合计	分年度专项收入										
			2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一	营业收入	18657.31	993.28	993.24	1091.9 0	1091.8 6	1091.8 1	1091.7 7	1091.7 3	1200.2 6	1200.2 1	1200.1 7	600.07
1	冷库租金收入	16421.33	874.62	874.62	962.08	962.08	962.08	962.08	962.08	1058.2 9	1058.2 9	1058.2 9	529.14
	负荷率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	出租面积		10524	10524	10524	10524	10524	10524	10524	10524	10524	10524	10524
	单价（元/m²/天）		2.53	2.53	2.78	2.78	2.78	2.78	2.78	3.06	3.06	3.06	3.06
2	仓储中心租金收入	1425.33	75.91	75.91	83.51	83.51	83.51	83.51	83.51	91.86	91.86	91.86	45.93
	负荷率		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	可供出租面积（m²）		5325	5325	5325	5325	5325	5325	5325	5325	5325	5325	5325
	单价（元/m²/月）		13.20	13.20	14.52	14.52	14.52	14.52	14.52	15.97	15.97	15.97	15.97
3	装卸服务收入	626.70	32.73	32.73	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	39.60	39.60	39.60	19.80
	负荷率		70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%

	库容量（吨）		8500	8500	8500	8500	8500	8500	8500	8500	8500	8500	8500
	年周转次数（次/年）		10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	单价（元/吨）		5.50	5.50	6.05	6.05	6.05	6.05	6.05	6.66	6.66	6.66	6.66
4	停车收入	71.05	3.71	3.71	4.08	4.08	4.08	4.08	4.08	4.49	4.49	4.49	2.24
	负荷率		70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
	停车位数量（辆）		11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
	单价（元/次）		2.20	2.20	2.42	2.42	2.42	2.42	2.42	2.66	2.66	2.66	2.66
	单日停车次数		6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
5	光伏收入	112.91	6.31	6.27	6.23	6.19	6.15	6.11	6.07	6.02	5.98	5.94	2.95
	发电量（万 kWh）		10.52	10.45	10.39	10.32	10.25	10.18	10.11	10.04	9.97	9.90	9.83
	单价（元/kWh）		0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6

注：光伏发电量如下表：

发电量预测	合计	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
光伏装机容量（kWp）		101.2	101.2	101.2	101.2	101.2	101.2	101.2	101.2
年有效发电时间（h）		1337	1337	1337	1337	1337	1337	1337	1337
年衰减率（%）		2.5%	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%
转换效率（%）		85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
光伏发电量：万 kWh	193.09	5.54	11.01	10.94	10.87	10.80	10.73	10.66	10.59

续上表

发电量预测	合计	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
光伏装机容量（kWp）		101.2	101.2	101.2	101.2	101.2	101.2	101.2	101.2	101.2	101.2	101.2
年有效发电时间（h）		1337	1337	1337	1337	1337	1337	1337	1337	1337	1337	1337
年衰减率（%）		0.6%	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%
转换效率（%）		85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
光伏发电量：万 kWh	193.09	10.52	10.45	10.39	10.32	10.25	10.18	10.11	10.04	9.97	9.90	9.83

二、项目运营期收入合计

综上，债券存续期内，本项目分年度收入如下表：

3-4 项目分年度收入合计表

单位：万元

序号	收入类别	合计	分年收入									
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	专项收入	18657.31			607.79	711.82	903.81	903.77	903.72	993.41	993.37	993.32
2	对应的政府性基金收入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	财政补助收入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	其他财政资金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	其他项目专项收入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6	项目单位资金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合计		18657.31			602.21	707.32	899.30	899.26	899.22	988.45	988.41	988.37

续上表

序号	收入类别	合计	分年收入										
			2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	专项收入	18657.31	993.28	993.24	1091.90	1091.86	1091.81	1091.77	1091.73	1200.26	1200.21	1200.17	600.07
2	对应的政府性基金收入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	财政补助收入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	其他财政资金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	其他项目专项收入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6	项目单位资金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合计		18657.31	988.33	988.29	1086.45	1086.40	1086.36	1086.32	1086.28	1194.26	1194.22	1194.18	597.07

第四章 项目运营支出分析

运营期内，本项目运营支出合计 **7676.73** 万元，包括：运营成本支出 **1890.15** 万元，财务费用支出 **4020.00** 万元，税费支出 **1766.58** 万元。

一、运营成本支出

运营期内，本项目运营成本合计 **1890.15** 万元，包括：人员工资和福利费成本 **864.00** 万元，修理费成本 **186.57** 万元，管理费成本 **373.15** 万元，销售费用成本 **466.43** 万元。

表 4-1 项目运营成本情况表

单位：万元

序号	成本类型	成本规模
1	人员工资和福利费	864.00
2	修理费	186.57
3	管理费	373.15
4	销售费用	466.43
合计		1890.15

（一）人员工资和福利费成本分析。

本项目定员 **10** 人，人均 **4000** 元/月，则债券存续期内工资及福利支出为 **864.00** 万元。

（二）修理费成本分析。

本项目的修理费用由租赁方自行承当，这里只考虑公共部分由项目单位支出。这里按年收入的 1%预测，则债券存续期内修理费用支出为 186.57 万元。

（三）管理费成本分析。

按年收入的 2%预测，则债券存续期内管理费用支出为 373.15 万元。

（四）销售费用成本分析。

按年收入的 2.5%预测，则债券存续期内销售费用支出为 466.43 万元。

综合以上，在专项债券存续期内，本项目分年度运营成本如下表：

4-2 项目分年度运营成本表

单位：万元

序号	成本类型	合计	分年运营成本									
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	工资及福利费	864			24	48	48	48	48	48	48	48
2	修理费	186.57			6.08	7.12	9.04	9.04	9.04	9.93	9.93	9.93
3	管理费	373.15			12.16	14.24	18.08	18.08	18.07	19.87	19.87	19.87
4	销售费用	466.43			15.19	17.80	22.60	22.59	22.59	24.84	24.83	24.83
合计		1890.15			57.43	87.15	97.71	97.71	97.70	102.64	102.64	102.63

续上表

序号	成本类型	合计	分年运营成本										
			2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	工资及福利费	864	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	24
2	修理费	186. 57	9. 93	9. 93	10. 92	10. 92	10. 92	10. 92	10. 92	12. 00	12. 00	12. 00	6. 00
3	管理费	373. 15	19. 87	19. 86	21. 84	21. 84	21. 84	21. 84	21. 83	24. 01	24. 00	24. 00	12. 00
4	销售费用	466. 43	24. 83	24. 83	27. 30	27. 30	27. 30	27. 29	27. 29	30. 01	30. 01	30. 00	15. 00
合计		1890. 15	102. 6 3	102. 6 3	108. 0 5	108. 0 5	108. 0 5	108. 0 5	108. 0 5	114. 0 1	114. 0 1	114. 0 1	57. 00

二、财务费用支出

运营期内，本项目财务费用合计 **4020** 万元，包括：专项债券付息 **3000.00** 万元，市场化融资付息 **1020.00** 万元。
分年度具体情况：

单位：万元

年度	财务费用合计	专项债券付息	市场化融资付息
2026	0	0	0
2027	210.00	150	60.00
2028	270.00	150	120.00
2029	262.00	150	112.00
2030	254.00	150	104.00
2031	246.00	150	96.00
2032	246.00	150	88.00
2033	238.00	150	80.00
2034	230.00	150	72.00
2035	222.00	150	64.00
2036	206.00	150	56.00
2037	198.00	150	48.00
2038	190.00	150	40.00
2039	182.00	150	32.00
2040	174.00	150	24.00
2041	166.00	150	16.00
2042	158.00	150	8.00
2043	150.00	150	0.00
2044	150.00	150	0.00
2045	150.00	150	0.00
2046	150.00	150	0.00
合计	4020.00	3000	1020.00

三、税费支出

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、税金及附加、企业所得税，按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如下：

1. 增值税：营业收入产生的销项税全部按照 9% 的税率估算，光伏发电的税率按 13% 估算；总成本中的工资及福利费、修理费、管理费、销售费用产生的进项税分别按 0%，9%，9%，6% 的税率进行估算；考虑到建设期产生可供抵扣的固定资产进项税，估算如下：（1）本项目建设投资中，建安费 6354.74 万元，按税率 9% 估算，可供抵扣的固定资产进项税额为 571.93 万元；（2）本项目建设投资中，设备购置费 2194.28 万元，按税率 13% 估算，可供抵扣的固定资产进项税额为 285.26 万元。即固定资产进项税合计为 857.18 万元

2. 税金及附加：以实际缴纳的增值税为依据，城市维护建设税按 5% 计，教育费附加按 3% 计，地方教育附加按 2% 计；

3. 企业所得税按 25% 计。

项目测算所适用的税率具体以国家相关税收法规的规定和实际纳税标准为准。

本项目税费支出详见下表：

4-3 项目分年度税费支出表

单位：万元

序号	税费类型	分年度税费支出										
		合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	增值税	614.38	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	税金及附加	61.44	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	企业所得税	1090.76	0.00	0.00	0.00	0.00	18.48	20.47	22.46	45.65	47.64	49.63
合计		1766.58	0.00	0.00	0.00	0.00	18.48	20.47	22.46	45.65	47.64	49.63

续上表

序号	税费类型	分年度税费支出											
		合计	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
1	增值税	614.38	0.00	0.00	0.00	24.92	86.10	86.10	86.09	94.63	94.62	94.62	47.31
2	税金及附加	61.44	0.00	0.00	0.00	2.49	8.61	8.61	8.61	9.46	9.46	9.46	4.73
3	企业所得税	1090.76	51.62	53.61	78.92	80.29	80.75	82.74	84.73	112.15	112.15	112.14	37.31
合计		1766.58	51.62	53.61	78.92	107.70	175.46	177.44	179.43	216.25	216.23	216.22	89.35

4-3-1 增值税、税金及附加表

单位：万元

序号	项目	合计	2026（下半年）	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1	销项税				50.29	58.99	74.84	74.83	74.83	82.23	82.23	82.22
2	进项税				2.37	2.77	3.52	3.52	3.52	3.87	3.87	3.87
3	留抵进项税额			857.18	809.25	753.03	681.71	610.40	539.08	460.72	382.35	304.00
4	当期应缴纳增值税	1471.56			47.93	56.22	71.32	71.32	71.31	78.37	78.36	78.36
5	实际缴纳增值税	614.38			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	税金及附加	61.44			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6.1	城市建设维护税	30.72			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6.2	教育附加费	18.43			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6.3	地方教育附加费	12.29			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

续上表

单位：万元

序号	项目	合计	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	销项税		82.22	82.21	90.36	90.35	90.35	90.34	90.34	99.30	99.29	99.29	49.64
2	进项税		3.87	3.87	4.25	4.25	4.25	4.25	4.25	4.67	4.67	4.67	2.34
3	留抵进项税额		225.64	147.29	61.19	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	当期应缴纳增值税	1471.56	78.35	78.35	86.11	86.10	86.10	86.10	86.09	94.63	94.62	94.62	47.31
5	实际缴纳增值税	614.38	0.00	0.00	0.00	24.92	86.10	86.10	86.09	94.63	94.62	94.62	47.31
6	税金及附加	61.44	0.00	0.00	0.00	2.49	8.61	8.61	8.61	9.46	9.46	9.46	4.73
6.1	城市建设维护税	30.72	0.00	0.00	0.00	1.25	4.30	4.30	4.30	4.73	4.73	4.73	2.37
6.2	教育附加费	18.43	0.00	0.00	0.00	0.75	2.58	2.58	2.58	2.84	2.84	2.84	1.42
6.3	地方教育附加费	12.29	0.00	0.00	0.00	0.50	1.72	1.72	1.72	1.89	1.89	1.89	0.95

4-3-2 所得税表

单位：万元

序号	项目	合计	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1	营业收入	18657.31	607.79	711.82	903.81	903.77	903.72	993.41	993.37	993.32
2	经营成本	1890.15	57.43	87.15	97.71	97.71	97.70	102.64	102.64	102.63
3	折旧	8500.08	459.46	459.46	459.46	459.46	459.46	459.46	459.46	459.46
4	摊销	345.89	18.70	18.70	18.70	18.70	18.70	18.70	18.70	18.70
5	财务费用	3810	270	262	254	246	238	230	222	214
6	利润总额		0	0	73.94	81.90	89.86	182.61	190.57	198.53
7	所得税	1090.76	0.00	0.00	18.48	20.47	22.46	45.65	47.64	49.63

续上表

单位：万元

序号	项目	合计	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
1	营业收入	18657.31	993.28	993.24	1091.90	1091.86	1091.81	1091.77	1091.73	1200.26	1200.21	1200.17	600.07
2	经营成本	1890.15	102.63	102.63	108.05	108.05	108.05	108.05	108.05	114.01	114.01	114.01	57.00
3	折旧	8500.08	459.46	459.46	459.46	459.46	459.46	459.46	459.46	459.46	459.46	459.46	229.73
4	摊销	345.89	18.70	18.70	18.70	18.70	18.70	18.70	18.70	18.70	18.70	18.70	9.35
5	财务费用	3810	206	198	190	182	174	166	158	150	150	150	150
6	利润总额		206.49	214.45	315.68	321.15	322.99	330.96	338.92	448.62	448.58	448.54	149.25
7	所得税	1090.76	51.62	53.61	78.92	80.29	80.75	82.74	84.73	112.15	112.15	112.14	37.31

四、项目运营期支出合计

本项目无其他支出。

综上，债券存续期内，本项目分年度运营支出情况如下表：

4-4 项目分年度运营支出表

单位：万元

序号	支出类型	合计	分年度运营支出									
			2026 年（下半年）	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	运营成本	1890.15	0.00	0.00	57.43	87.15	97.71	97.71	97.70	102.64	102.64	102.63
2	财务费用	4020.00	0.00	210.00	270.00	262.00	254.00	246.00	238.00	230.00	222.00	214.00
3	税费支出	1766.58	0.00	0.00	0.00	0.00	18.48	20.47	22.46	45.65	47.64	49.63
4	其他支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计		7676.73	0.00	210.00	327.43	349.15	370.19	364.18	358.17	378.29	372.28	366.27

续上表

序号	支出类型	合计	分年度运营支出										
			2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年 (上半年)
1	运营成本	1890.15	102.63	102.63	108.05	108.05	108.05	108.05	108.05	114.01	114.01	114.01	57.00
2	财务费用	4020.00	206.00	198.00	190.00	182.00	174.00	166.00	158.00	150.00	150.00	150.00	150.00
3	税费支出	1766.58	51.62	53.61	78.92	107.70	175.46	177.44	179.43	216.25	216.23	216.22	89.35
4	其他支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计		7676.73	360.25	354.24	376.97	397.75	457.51	451.49	445.47	480.26	480.24	480.23	296.35

第五章 项目收益与融资平衡方案

一、项目收益分析

综上，债券存续期内，本项目分年度收益情况如下表：

5-1 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年度收益							
	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
项目收入	607. 79	711. 82	903. 81	903. 77	903. 72	993. 41	993. 37	993. 32
运营支出	327. 43	349. 15	370. 19	364. 18	358. 17	378. 29	372. 28	366. 27
收益	280. 37	362. 67	533. 61	539. 58	545. 55	615. 12	621. 09	627. 06

续上表

类别	分年度收益										
	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
项目收入	993.28	993.24	1091.90	1091.86	1091.81	1091.77	1091.73	1200.26	1200.21	1200.17	600.07
运营支出	360.25	354.24	376.97	397.75	457.51	451.49	445.47	480.26	480.24	480.23	296.35
收益	633.03	639.00	714.92	694.10	634.31	640.28	646.26	720.00	719.97	719.95	303.71

二、项目融资还本付息分析

（一）专项债券应付本息。

本项目拟使用专项债券 5000 万元，其中 2026 年发行 5000 万元。债券利率 3.0%，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期后一次性还本。分年度还本付息明细如下：

表 5-2 专项债券应付本息情况表

单位：万元

序号	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	本期付息	本期还本付息合计
1	2026(下半年)	5000	0	0	5000	3.00%	0	0
2	2027 年	5000	0	0	5000	3.00%	150	150
3	2028 年	5000	0	0	5000	3.00%	150	150
4	2029 年	5000	0	0	5000	3.00%	150	150
5	2030 年	5000	0	0	5000	3.00%	150	150
6	2031 年	5000	0	0	5000	3.00%	150	150
7	2032 年	5000	0	0	5000	3.00%	150	150
8	2033 年	5000	0	0	5000	3.00%	150	150
9	2034 年	5000	0	0	5000	3.00%	150	150
10	2035 年	5000	0	0	5000	3.00%	150	150
11	2036 年	5000	0	0	5000	3.00%	150	150
12	2037 年	5000	0	0	5000	3.00%	150	150
13	2038 年	5000	0	0	5000	3.00%	150	150
14	2039 年	5000	0	0	5000	3.00%	150	150
15	2040 年	5000	0	0	5000	3.00%	150	150
16	2041 年	5000	0	0	5000	3.00%	150	150
17	2042 年	5000	0	0	5000	3.00%	150	150
18	2043 年	5000	0	0	5000	3.00%	150	150
19	2044 年	5000	0	0	5000	3.00%	150	150
20	2045 年	5000	0	0	5000	3.00%	150	150
21	2046(上半年)	5000	0	5000	0	3.00%	150	5150
合计				5000			3000	8000

（二）市场化融资应付本息。

根据项目组合融资方案，本项目拟使用市场化融资 3000 万元，其中 2027 年提款 3000 万元。融资期限为 15 年期，利率为 4.0%，在融资存续期内，建设期仅支付利息，运营期开始按等额本金方式还本付息。分年度还本付息明细如下：

表 5-3 市场化融资应付本息情况表

单位：万元

序号	年度	期初 本金	本期 新增	本期 偿还	期末 本金	融资利 率	本期付 息	本期还 本付息 合计
1	2027 年	3000	0	0	3000	4.00%	60	60
2	2028 年	3000	0	200	2800	4.00%	120	320
3	2029 年	2800	0	200	2600	4.00%	112	312
4	2030 年	2600	0	200	2400	4.00%	104	304
5	2031 年	2400	0	200	2200	4.00%	96	296
6	2032 年	2200	0	200	2000	4.00%	88	288
7	2033 年	2000	0	200	1800	4.00%	80	280
8	2034 年	1800	0	200	1600	4.00%	72	272
9	2035 年	1600	0	200	1400	4.00%	64	264
10	2036 年	1400	0	200	1200	4.00%	56	256
11	2037 年	1200	0	200	1000	4.00%	48	248
12	2038 年	1000	0	200	800	4.00%	40	240
13	2039 年	800	0	200	600	4.00%	32	232
14	2040 年	600	0	200	400	4.00%	24	224
15	2041 年	400	0	200	200	4.00%	16	216
16	2042 年	200	0	200	0	4.00%	8	208
合计				3000			1020	4020

三、项目收益与融资平衡分析

（一）专项债券资金收益与融资自求平衡分析。

根据以上分析，债券存续期内，本项目专项债券资金收益与融资平衡情况如下表：

表 5-4 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

序号	年度	项目收益（ 含以往年度 收益结余）	专项债券还本付息			年度 可否 平衡
			到期本 金	本期付 息	本息合计	
1	2026 年（下半年）	0	0	0	0	是
2	2027 年	0	0	150	150	是
3	2028 年	550.37	0	150	150	是
4	2029 年	1175.04	0	150	150	是
5	2030 年	1962.65	0	150	150	是
6	2031 年	2748.23	0	150	150	是
7	2032 年	3531.79	0	150	150	是
8	2033 年	4376.90	0	150	150	是
9	2034 年	5219.99	0	150	150	是
10	2035 年	6061.05	0	150	150	是
11	2036 年	6900.08	0	150	150	是
12	2037 年	7737.08	0	150	150	是
13	2038 年	8642.00	0	150	150	是
14	2039 年	9518.11	0	150	150	是
15	2040 年	10326.41	0	150	150	是
16	2041 年	11132.69	0	150	150	是
17	2042 年	11936.95	0	150	150	是
18	2043 年	12806.95	0	150	150	是
19	2044 年	13676.92	0	150	150	是
20	2045 年	14546.87	0	150	150	是
21	2046 年（上半年）	15000.58	5000	150	5150	是
合计		15000.58	5000	3000	8000	是
本息覆盖倍数		1.88				

综上，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为 **1.88**，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。

（二）市场化融资资金收益与融资自求平衡分析。

债券存续期内，本项目市场化融资资金收益与融资平衡情况如下表：

表 5-5 市场化融资资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

序号	年度	项目收入								项目运营支出	专项债券还本付息	可用于偿还市场化融资的专项收入	市场化融资还本付息	年度可否平衡
		合计	专项收入	对应的政府性基金收入	财政补助收入	其他财政资金	其他项目专项收入	项目单位资金	以往年度收益结余					
1	2026 年	0	0							0	0			
2	2027 年	0	0							0	150		60	
3	2028 年	607.79	607.79							57.43	150	250.37	320	是
4	2029 年	711.82	711.82							87.15	150	725.04	312	是
5	2030 年	903.81	903.81							116.19	150	1362.65	304	是
6	2031 年	903.77	903.77							118.18	150	1998.23	296	是
7	2032 年	903.72	903.72							120.17	150	2631.79	288	是
8	2033 年	993.41	993.41							148.29	150	3326.90	280	是
9	2034 年	993.37	993.37							150.28	150	4019.99	272	是
10	2035 年	993.32	993.32							152.27	150	4711.05	264	是
11	2036 年	993.28	993.28							154.25	150	5400.08	256	是
12	2037 年	993.24	993.24							156.24	150	6087.08	248	是
13	2038 年	1091.90	1091.90							186.97	150	6842.00	240	是
14	2039 年	1091.86	1091.86							215.75	150	7568.11	232	是

序号	年度	项目收入								项目运营支出	专项债券还本付息	可用于偿还市场化融资的专项收入	市场化融资还本付息	年度可否平衡
		合计	专项收入	对应的政府性基金收入	财政补助收入	其他财政资金	其他项目专项收入	项目单位资金	以往年度收益结余					
15	2040 年	1091.81	1091.81							283.51	150	8226.41	224	是
16	2041 年	1091.77	1091.77							285.49	150	8882.69	216	是
17	2042 年	1091.73	1091.73							287.47	150	9536.95	208	是
18	2043 年	1200.26	1200.26							330.26	150	10256.95		是
19	2044 年	1200.21	1200.21							330.24	150	10976.92		是
20	2045 年	1200.17	1200.17							330.23	150	11696.87		是
21	2046 年	600.07	600.07							146.35	5150	7000.58		是
合计		18657.31	18657.31							3656.73	8000	7000.58	4020	是
本息覆盖倍数		1.74												

综上，扣除专项债券应还本息后，本项目预期项目收益中剩余能用于偿还市场化融资的专项收入部分，对拟使用的市场化融资本息的覆盖倍数为 **1.74**，能够合理保障市场化融资本息，实现项目收益与融资自求平衡。

以上两项合计后，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券和市场化融资本息的覆盖倍数为 **1.25**。

（项目专项收入 **18657.31** 万元，运营成本支出 **1890.15** 万元，税费支出 **1766.58** 万元，即可用于还付专项债券和市场化融资本息的资金为 **15000.58** 万元。

项目专项债券本金 **5000** 万元，债券利息 **3000** 万元；项目市场化融资本金 **3000** 万元，融资利息 **1020.00** 万元，即应还付专项债券和市场化融资本息合计为 **12020.00** 万元

本项目预期项目收益对拟使用的专项债券和市场化融资本息的覆盖倍数= $15000.58 \text{ 万元} / 12020 \text{ 万元} = 1.25$ ）

（三）分账管理。

本项目严格按照本方案中项目收益与融资平衡方案测算所列数据，对项目收入实施分账管理。用于偿还专项债券的还本付息资金及时足额缴纳国库，确保专项债券还本付息资金安全，包括：专项收入 **18657.31** 万元、对应的政府性基金收入 **0** 万元、财政补助收入 **0** 万元、其他财政资金 **0** 万元、其他项目专项收入 **0** 万元、项目单位资金 **0** 万元用于偿还专项债券本息，合计 **18657.31** 万元。用于偿还市场化融

资的经营性专项收入在偿还债券本息后，剩余用于偿还市场化融资的部分，及时足额缴入项目单位在贷款银行开立的监管账户，保障市场化融资到期偿付。项目单位依法对市场化融资承担全部偿还责任，对于市场化融资部分，政府不提供任何形式的担保或承诺。

以上内容在专项债券发行资料 and 与银行贷款借款合同中均予体现，且数据一致。

四、专项债券项目收支预算表

（一）用于项目建设的收支预算表如下。

收支类别	公式	合计		2026		2027		2028		2029		2030		2031		2032		2033		2034		2035	
		收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出
一、建设资金来源	A=H+I+K+L+M	10102		5500		4602																	
（一）财政安排资金	H=AA+AB+AC+AD+AE	2102		500		1602																	
其中：中央预算内投资	AA	0		0		0																	
超长期特别国债	AB	0		0		0																	
本地区一般公共预算	AC	0		0		0																	
本地区政府性基金预算	AD	0		0		0																	
其他财政资金	AE	2102		500		1602																	
（二）地方政府专项债券	I	5,000		5000		0																	
其中：用于资本金	AF	0		0		0																	
（三）项目单位市场化融资	K	3000		0		3000																	
（四）单位自筹资金	L	0		0		0																	
（五）其他资金	M	0		0		0																	
二、项目建设支出	B=N+O+P+Q		10102		5500		4602																
（一）项目建设成本(不含财务费用)	N		9892		5500		4392																
（二）财务费用-专项债券付息	O		150		0		150																
（三）财务费用-市场化融资付息	P		60				60																
（四）其他建设支出	Q		0		0		0																
三、项目运营预期收入	C=R+S+T	18657		0		0		608		712		904		904		904		993		993		993	
（一）财政资金	R=AG+AH+AI+AJ	0		0		0		0		0		0											
其中：对应的政府性基金收入	AG	0		0		0		0		0		0											
其他政府性基金收入	AH	0		0		0		0		0		0											
一般公共预算收入	AI	0		0		0		0		0		0											
其他财政资金	AJ	0		0		0		0		0		0											
（二）项目专项收入	S	18,657		0		0		608		712		904		904		904		993		993		993	
（三）其他收入	T	0		0		0		0		0		0											
其中：其他项目专项收入	AK	0		0		0		0		0		0											
项目单位资金	AL	0		0		0		0		0		0											
四、项目运营支出	D=U+V+W+X+Y	0	7677		0		210		327		349		370		364		358		378		372		366
（一）项目运营成本(不含财务费用)	U	0	1890		0		0		57		87		98		98		98		103		103		103
（二）财务费用-专项债券付息支出	V	0	3000		0		150		150		150		150		150		150		150		150		150
（三）财务费用-市场化融资付息支出	W	0	1020		0		60		120		112		104		96		88		80		72		64
（四）税费支出	X		1767		0		0		0		0		18		20		22		46		48		50
（五）其他运营支出	Y	0	0		0		0		0		0		0										
五、专项债券还本	E	0	5000		0		0		0		0		0										
六、市场化融资还本	F	0	3000		0		0		200		200		200		200		200		200		200		200

收支类别	公式	合计		2036		2037		2038		2039		2040		2041		2042		2043		2044		2045		2046	
		收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出	收入	支出
一、建设资金来源	A=H+I+K+L+M	10,102																							
（一）财政安排资金	H=AA+AB+AC+AD+AE	2,102																							
其中：中央预算内投资	AA	0																							
超长期特别国债	AB	0																							
本地区一般公共预算	AC	0																							
本地区政府性基金预算	AD	0																							
其他财政资金	AE	2,102																							
（二）地方政府专项债券	I	5,000																							
其中：用于资本金	AF	0																							
（三）项目单位市场化融资	K	3,000																							
（四）单位自筹资金	L	0																							
（五）其他资金	M	0																							
二、项目建设支出	B=N+O+P+Q		10,102																						
（一）项目建设成本(不含财务费用)	N		9,892																						
（二）财务费用-专项债券付息	O		150																						
（三）财务费用-市场化融资付息	P		60																						
（四）其他建设支出	Q		0																						
三、项目运营预期收入	C=R+S+T	18,657		993		993		1,092		1,092		1,092		1,092		1,092		1,200		1,200		1,200		600	
（一）财政资金	R=AG+AH+AI+AJ	0																							
其中：对应的政府性基金收入	AG	0																							
其他政府性基金收入	AH	0																							
一般公共预算收入	AI	0																							
其他财政资金	AJ	0																							
（二）项目专项收入	S	18,657		993		993		1,092		1,092		1,092		1,092		1,092		1,200		1,200		1,200		600	
（三）其他收入	T	0																							
其中：其他项目专项收入	AK	0																							
项目单位资金	AL	0																							
四、项目运营支出	D=U+V+W+X+Y	0	7,677		360		354		377		398		458		451		445		480		480		480		296
（一）项目运营成本(不含财务费用)	U	0	1,890		103		103		108		108		108		108		108		114		114		114		57
（二）财务费用-专项债券付息支出	V	0	3,000		150		150		150		150		150		150		150		150		150		150		150
（三）财务费用-市场化融资付息支出	W	0	1,020		56		48		40		32		24		16		8								
（四）税费支出	X		1,767		52		54		79		108		175		177		179		216		216		216		89
（五）其他运营支出	Y	0	0																						
五、专项债券还本	E	0	5,000																						5,000
六、市场化融资还本	F	0	3,000		200		200		200		200		200		200		200								

五、项目收益融资平衡评价结果

经测算,本项目收益对全部融资本息的覆盖倍数为 1.25 倍;偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 1.88 倍;偿还市场化融资的收益对市场化融资本息的覆盖倍数为 1.74 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息,可以实现项目收益和融资的自求平衡。以上数据及结果已经会计师事务所核算通过。

第六章 项目事前绩效评估情况

一、项目实施的必要性、公益性、收益性

1、项目实施的必要性。

（1）任务明确。项目为石泉主导产业富硒食品产业链提供配套服务，石泉县地处富硒带，农产品硒含量高。近年来，通过引进培育龙头企业，大力实施订单生产，发展紫皮长茄、魔芋、黄花菜等蔬菜种植基地 5 万余亩，为壮大富硒食品产业奠定了坚实基础。富硒食品产业园通过“龙头企业+食材工坊+种植基地”的发展模式，形成了从农产品种植基地到食品加工制造再到下游冷链物流配送及销售的富硒食品全产业链，带动全县发展蔬菜种植 1 万余亩；产业园已入驻重点食品企业 22 户，开发了蔬菜料理包、魔芋、黄花菜、桑蚕 4 大系列富硒食品。搭建起基地种植、生产加工、研发销售、对外贸易的全产业链。未来石泉县将围绕富硒食品产业创建公共品牌，打造百亿级富硒食品产业集群，促进富硒食品产业链发展，提高富硒农产品附加值。本项目与以上战略规划方向高度保持一致，任务明确。

（2）需求客观。项目建设是适应农产品大规模流通的客观需要。近几年，我国农产品流通呈现出了大规模、长距离、反季节的特点，对农产品物流服务规模和效率提出了更

高的要求。随着农产品区域生产布局的细化，农业特色产区加快发展，生鲜农产品的区域规模化产出，迫切需要加快发展农产品跨地区保鲜运输。且农产品反季节销售加快发展，急需进一步提高低温冷藏保鲜水平。项目建设是适应石泉县生鲜农产品高效率流通的客观需要。

（3）手段最优。经济农作物产品因其自身季节的特点对时间有着特殊的要求，产品出厂时间的长短对质量的影响比较大，存放时间越长产品的水分、口味就越差。为了保证产品品质，采购方在对各地经销商、零售终端的送货均采用多次、小批量的方式，以最大限度地保证产品的新鲜程度。目前，各类农产品包装产品的运输从产地到国内主要城市的干线运输多使用铁路及第三方专业物流公司的方式，然而从城市向其周边地市运输的支线物流不发达，从而影响到产品的铺货率及配送服务质量。

项目建设有利于缓解支线物流运力不足，提高产品铺货率和配送服务质量。因此，本项目手段最优。

2、项目实施的公益性

本项目为公益性、基础性项目，以政府的政策性投资为主导。项目建成后，将对全县工业、城镇布局和发展产生巨大影响，为古堰富硒食品产业园“筑巢引凤”提供条件。因此，本项目具备公益性。

3、项目实施的收益性

本项目属于有一定收益的政府公益性项目，本项目投资为 10101.85 万元，本项目债券存续期内可带来冷库出租、仓储中心出租、装卸服务、停车费、光伏收入等，项目偿还利息及本金的保障程度较高，项目的专项债券和市场化融资本息的覆盖倍数为 1.25，经济效益明显。同时，项目建成后，提高园区对城镇的带动能力，进一步扩大工业化、城镇化水平，提高城镇规模，改善投资环境，增强吸纳农村剩余劳动力就近就业的能力，项目具有较好的社会效益。

二、项目投资合规性与项目成熟度

1、投资合规性

（1）立项审批。本项目为审批制项目。

2025 年 1 月 9 日，石泉县发展和改革局下发《关于石泉经开区冷链仓储物流中心项目建议书的批复》（石发改发〔2025〕18 号）。

2025 年 6 月 6 日，石泉县发展和改革局下发《关于石泉经开区冷链仓储物流中心项目可行性研究报告的批复》（石发改发〔2025〕181 号）

2025 年 11 月 3 日，石泉县发展和改革局下发《关于石泉经开区冷链仓储物流中心项目初步设计的批复》（石发改发〔2025〕368 号）

（2）用地审批

2025 年 2 月 8 日，石泉县自然资源局与石泉县经济技术开发区投资开发有限公司签订《国有建设用地使用权出让合同》（陕*安康*石泉（2025 出 1 号）），土地用途为一类物流仓储用地，面积 0.8113 公顷。

2025 年 2 月 8 日，石泉县自然资源局核发《关于石泉县经开区冷链仓储物流中心项目预审与选址情况的说明》，依据《中华人民共和国城乡规划法》和自然资源部《关于进一步做好用地用海要素保障的通知》（自然资发[2023]89 号），该项目属于无需办理用地预审和选址情形。

（3）规划审批

2025 年 5 月 8 日，石泉县自然资源局核发《建设用地规划许可证》（石自然资地字第（2025）004 号），载明用地单位为石泉县经济技术开发区投资开发有限公司，用地项目名称为石泉经开区冷链仓储物流中心项目项目，用地位于石泉县经开区古堰片区，面积 8113 平方米，用途为一类物流仓储用地，土地取得方式为国有挂牌出让。

2025 年 12 月 23 日，石泉县自然资源局核发《建设工程规划许可证》（石自然资建字第（2025）025 号），载明项目建设单位为石泉县经济技术开发区投资开发有限公司，项目名称为石泉经开区冷链仓储物流中心项目，位于石泉县经开区古堰片区。建设规模为新建建筑面积 10523.57 平方

米，其中地上建筑面积 9794.64 平方米，地上 3 层/地下 1 层，及其相关配套。

2026 年 4 月 28 日，石泉县自然资源局核发《建设工程规划许可证》（石自然资建字第（2026）004 号）（注：仓储中心部分），载明项目建设单位为石泉县经济技术开发区投资开发有限公司，项目名称为石泉经开区冷链仓储物流中心项目，位于石泉县经开区古堰片区。建设规模为新建建筑面积 5325.09 平方米，建筑层数地上 3 层，及其相关配套。

（4）环评备案。2025 年 11 月 12 日，本项目取得《安康市生态环境局石泉分局关于石泉县经济技术开发区投资开发有限公司请求出具石泉县经开区冷链仓储物流中心项目环评手续情况说明的报告的复函》，根据生态环境部《建设项目环境影响评价分类管理名录》（2021 年版）第五条和 97 小项，不涉及环境敏感区的冷链仓储物流中心不纳入建设项目环境影响评价管理。

（5）节能评估。2025 年 6 月 12 日，本项目取得《石泉县发展和改革局关于石泉经开区冷链仓储物流中心项目能评情况的说明》，明确本项目年综合能源消费量不满 1000 吨标准煤，年电力消费量不满 500 万千瓦时且用能工艺简单，并按照相关节能标准规范建设。根据陕西省发展和改革委员会《关于印发陕西省固定资产投资项目节能审查实施办

法的通知》（陕发改环资〔2023〕1273号）规定，此类项目不再单独进行节能审查，特此说明。

项目已纳入发改委投资项目在线审批监管平台，项目建设投资审批流程合法合规。

2、项目成熟度

本项目已经取得《关于石泉经开区冷链仓储物流中心项目招标实施方案的批复》（石发改发〔2025〕423号）

项目已完成可研批复、初设批复、规划、环评等全部前期手续，满足专项债储备申报“新开工项目必须已取得立项批复，2026年内具备开工条件且能形成实物工作量和拉动有效投资”的规定；项目技术论证可行，效益合理，实施条件成熟，具备投资建设条件。

综上，评价认为本项目已具备投资条件，符合项目合规性与成熟度要求。

三、项目资金来源和到位可行性

1、项目资金来源。

本项目的资金来源为从资金来源看，计划使用财政安排资金 2101.85 万元，占比 20.80%；银行贷款 3000 万元，占比 29.70%；专项债券资金 5000 万元，占比 49.50%，本项目无其他融资计划。

2、资金可到位性

项目的资金来到位可行性强。

(1) 财政安排资金：地方政府已出具配套资金承诺函。

(2) 专项债券：本项目满足地方政府专项债券申报的各项要求。

(3) 银行贷款：融资意向函

四、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目预测的主要依据为《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等文件及项目可行性研究报告。

预测数据按照谨慎性原则进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；预测期内国家及地方现行的法律法规、监管、财政、税收、经济状况和国家宏观调控政策无重大变化；项目能够如期完工并交付使用，各项收入能够顺利执行；无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响；项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础，预测结果合理可靠。

五、债券资金需求合理性

本项目位于陕西石泉经济技术开发区古堰片区。总用地面积约 16 亩，建筑总面积 15848.66m²，包括新建冷库及仓储中心各一栋，配套货梯、给排水、电气、消防、弱电、

绿化等设施设备，冷库规划用地面积 8113m²，占地面积 5399.6m²（冷库基底面积 3624.57m²，仓储中心基底面积。

根据该项目的收入与支出资金测算，债券存续期 20 内项目运营收益为 18560.70 万元，本项目的经济效益较为可观。本项目申请发债的金额为 5000 万元，发行期限为 20 年期，以年利率 3.0%预计每年的利息支出，20 年共计利息支出 3000 万元，债券还本付息费用总额 8000 万元。根据测算，本项目的经济效益较为可观，本息覆盖倍数为 1.88，因此该项目的运营收益足以覆盖项目债务性资金的还本付息。债务资金需求完全合理。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

1、偿债计划。

项目计划发行债券 5000.00 万元，发行期限 20 年，票面利率按 3.0%计算，半年付息一次，到期一次还本并支付最后一期利息。经测算，债券利息支出总额 3000.00 万元、债券本息合计 8000.00 万元。

项目计划市场化融资 3000.00 万元，期限 15 年，利率按 4.0%计算，按照等额本金还本付息。经测算，利息支出总额 1020.00 万元、本息合计 4020 万元

项目建设完成后，可实现专项收入 18657.31 万元，扣除运营成本和税金后，项目可用于还本付息的金额合计 15000.58 万元。项目运营期每年期末收入余额不仅可以偿还

每年利息，还有剩余资金进行归集，用于偿还债券到期本金和最后一期利息。经测算，项目收益覆盖

债券和市场化融资本息总额的倍数为 1.25 倍，项目预期收益与融资达到平衡。

2、偿债风险点

（1）投资风险：

主要包括投资测算不准确和技术风险。投资测算不准确可能导致实际投资与预算偏差，资金短缺影响项目推进；技术风险可能导致项目延期，影响收益及偿还能力。

建议和措施：加强项目建设前期调研，全面考虑不可控因素，减小投资预测偏差；严格控制建设范围及规模，专款专用；制定阶段性资金使用计划，按进度控制资金使用。

（2）预期收益市场风险：项目收益主要受当地社会经济发展等因素影响，存在一定不确定性。

建议和措施：项目单位密切关注市场变动和价格政策调整，及时合理调整收费标准；加强项目运营及资金管理，压缩不合理支出，实行严格的费用预算管理；每年初测算偿债缺口，筹集偿债准备金。

（3）利率波动风险：国际、国内宏观经济环境变化可能引起利率波动，影响项目财务成本和投资收益平衡。

建议和措施：合理安排债券发行金额和期限，做好期限配比和还款计划；密切关注宏观经济市场，选择合适的发行窗口，降低财务成本。

七、绩效目标设定及合理性

本项目的绩效目标如下：

项目名称	石泉经开区冷链仓储物流中心项目				
主管部门	石泉经济技术开发区管理委员会		实施期限	18个月	
资金金额 (万元)	实施期资金总额	10101.85			
	其中：财政资金	2101.85			
	债券资金	5000.00			
	市场化融资	3000.00			
绩效指标	实施期总目标				
	为石泉县提供优质、高效的冷链仓储服务，保障储存农产品的品质和安全，持续推动石泉县的经济发展。				
	一级指标	二级指标	指标内容	指标值	备注
	产出指标	数量指标	冷库存储量（托）	8500	
			冷库建筑面积（㎡）	10523.57	
			仓储中心建筑面积（㎡）	5325.09	
		质量指标	工程验收合格率	100%	
			资金使用合规率	100%	
		时效指标	项目完工时间	2027 年 12 月	
			债券发行后年度使用率	100%	
			按规定及时、规范披露信息率	100%	
			及时足额还本付息率	100%	
		成本指标	初设批复投资偏离度	≤±10%	
	效益指标	经济效益	项目运营期总收入	≥18657.31万元	
			新增固定资产总投资额	10101.85万元	
		社会效益	服务人口	15万	
			带动区域就业能力	10 人	
可持续影响指标		推进石泉县冷链仓储设施可持续发展	≥10 年		
满意度指标	服务对象满意度	主管部门满意度	≥95%		
		区域居民满意度	≥95%		

2、绩效目标的合理性

根据《关于印发<地方政府专项债券项目资金绩效管理办法>的通知》(财预(2021)61号)的要求,项目单位已经制定了明确具体的绩效目标,所设置的绩效目标能够真实全面地反映项目设置初衷,绩效目标经过多次充分论证测算,基本切实可行,指标可量化,能够反映项目绩效水平和目标实现程度。本项目提供有绩效目标表,绩效目标的设定与此项工作高度相关,本项目的绩效目标值根据项目未来收益情况进行测算,符合正常的业绩水平,且与预算确定的资金量匹配。项目的绩效目标明确、设置合理、可实现性强,实施方案基本有效,各项预期基本可达。

八、其他需要纳入事前绩效评估的事项

根据《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预〔2017〕89号)要求,专项债券到期债券本金应通过其对应的项目所取得的政府性基金或专项收入偿还,不得通过其他项目对应的项目收益偿还。因此,建议专项收入建立统一账户,对项目支出和收益统一监管,保障债券存续期内有足额资金偿还债券本息。

九、项目事前绩效评估结果

按照《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》(中发〔2018〕34号)、《地方政府专项债券项目资金

绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）等法律法规及规范性文件规定，本项目已开展事前绩效评估工作。

根据事前评估报告，该项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。

第七章 项目风险控制

本项目周期长，不可预见因素多，需要分析识别在项目全生命周期内潜在的主要风险因素，揭示风险来源，判别风险程度，提出规避风险对策，降低风险损失。参照各类风险发生概率和严重程度及同类项目经验，本项目风险主要为：

一、影响项目施工进度的风险及控制措施

（1）风险可能

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的优劣、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

（2）控制措施

深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程。

选择有较高施工技术与管理水平、经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同

（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

项目建设周期越长，项目建成以后的经济形势就难预测。所以，针对本项目管理应采取提高工作速度、利用法律手段等方式来保证工作的顺利进行，保证资金的充分供应，尽可能避免不必要风险因素的影响。

二、影响项目资金筹措的风险及控制措施

（1）风险可能

专项债券发行风险：若债券市场利率波动、投资者需求不足，可能导致债券发行受阻或融资成本上升。

（2）控制措施

优化债券发行方案：密切关注债券市场动态，选择合适的发行窗口，合理确定发行利率区间，加强与承销商的合作，提高债券发行成功率；

制定备用融资方案：若债券发行或财政资金到位出现延迟，可申请短期过桥贷款，保障项目建设连续推进。

三、影响项目收益实现的风险及控制措施

（1）风险可能

收入变动风险是指项目单位进行年度预测收入时的不确定性带来的风险。本项目收入变动风险主要是国家、陕西省政策调整以及项目自身租金收入不足等因素影响营业收入，导致偿债能力减弱。

支出变动风险。支出变动风险是指项目年度实际支出的不确定性带来的风险。本项目支出变动风险主要是项目出现支出规模扩张过快，项目年度资金结余较预测大幅减少，影响还本付息。

（2）控制措施

建立价格动态调整机制：密切关注收费政策变化，定期开展成本监审，动态调整收费单价；

强化成本管控：与供应商签订长期供货协议，锁定原材料价格；

优化人员配置，提高运营效率，压缩不合理支出；

设立偿债准备金：每年从项目收益中提取一定比例资金作为偿债准备金，应对收入波动或成本上升导致的偿债缺口。

第八章 还款保障情况

一、还款责任及保障

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向上级财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由上级财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向上级财政缴纳专项债券还本付息资金的，上级财政采取适当方式扣回。

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

二、项目资产管理

专项债券存续期内，专项债券对应形成的项目资产为国有资产，资产和权益登记在石泉经济技术开发区管理委员会名下。项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保，债券存续期内不将专项债券项目对应资产违规注入企业或用于担保抵押等影响本项目权益的风险操作，未经本级政府批准并报省级财政部门审核，不会对应资产进行处置。在债券存续期间，石泉经济技术开发区管理委员会定期对项目资产进行检查和盘点，相关监管部门做好资产监督管理，定期开展资产查验，依法进行审计监督。

三、项目还本付息资金对应的收入管理

预算编制。专项债券项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券本息的专项收入应按地方政府债务管理规定和预算编制要求，全部纳入部门预算编制范围，编入部门政府性基金征收预算。项目单位应按照事前约定的专项债券还本付息资金收缴责任，根据还本付息资金归集计划等，逐个项目编制专项债券还本付息资金收入征缴预算，并细化明确项目收入计划用于偿付债券代码及本金、利息、手续费等。主管部门负责审核本部门及所属管理单位编制的各个专项债券项目用于还本付息资金收入征收预算，汇总形成本部门专项债券项目还本付息资金收入预算建议和预算草案。财政部门根据专项债券项目实施方案、还本付息资金归集计划

等，审核相关部门专项债券项目收入征收预算安排，确保专项债券还本付息资金收入全额纳入政府性基金预算，报经同级人大或人大常委会批准执行。

预算执行。财政部门根据专项债券项目实施方案、还本付息资金归集计划、预算安排、债券还本付息时间等，提前向主管部门下发专项债券还本付息资金收入上缴通知。主管部门、管理单位根据预算安排或通知，向运营单位开具电子《非税收入一般缴款书》，及时实现政府性基金收入或完成专项收入征缴工作，并将收入关联到具体的专项债券项目和债券代码等。专项债券项目收入不足以偿付本金、利息、手续费的，项目单位可以调入本单位其他非债券项目专项收入弥补。采取以上措施后专项债券项目收入仍不足以偿付本金、利息、手续费的，主管部门可以从本部门其他非债券项目单位调入专项收入弥补。财政部门在预算管理一体化系统和专项债券穿透式监控系统中，根据实际缴款信息，将资金核算到对应专项债券的项目。主管部门和管理单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施，确保专项债券按时足额还本付息。

第九章 其他需要说明的事项

一、债券资金的管理与还款保障

（一）项目资金管理措施

制定完善的资金管理制度，安排资金分期分项投入及使用，对募集资金实行集中管理和统一调配。使用本期债券募集资金的投资项目将根据项目进度情况和项目资金预算等情况实行专款专用管理。募集资金使用部门将定期向各相关职能部门报送项目进度情况及资金的实际使用情况。

（二）还款保障及应急处置机制

项目实施单位应建立债券偿还机制，规范偿还资金管理，一是实行专账管理，对专项债券资金和对应项目形成的收入和支出进行专账核算，准确反映项目资本金、项目收入、还本付息等资金收支情况。二是加强收入管理，及时将专项债券还本付息资金上缴财政，严禁挤占挪用项目收入。

二、行业监管部门责任

项目主管部门和单位在依法依规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的专项收入及时在付息日/还本日前将应还利息/本金转至财政厅指定账户足

额缴入国库，保障专项债券本息偿付。根据项目实施进度，对到期可能难以还本付息的，应向当地财政部门报告并采取相关措施避免这种情况出现。

专项债券存续期内，项目主管部门需要督促和指导专项债券资金使用单位及时公开以下信息：

- ①截至上年末专项债券资金使用情况；
- ②截至上年末专项债券对应项目建设进度、运营情况等；
- ③截至上年末专项债券项目收益及对应形成的资产情况；
- ④其他按规定需要公开的信息。